SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2198371 - SP(2025/0053633-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	HESA 83 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
		KÁTIA ALESSANDRA MARSULO SOARES - SP163617
		CLAUDIA RUSSI ALFINI - SP205578
		SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228
RECORRIDO	:	EDEN ABAD MARTINGO
RECORRIDO	:	MERCEDES CLABUCHAR MARTINGO
ADVOGADOS	:	FELIPE CALIL DIAS - SP249718
		SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À RESTITUIÇÃO DE DIFERENÇA. RECURSO PROVIDO.

1. Frustrado o segundo leilão extrajudicial previsto no art. 27 da Lei 9.514/1997, a dívida se extingue compulsoriamente, as partes ficam exoneradas de suas obrigações e a propriedade se consolida em favor do credor fiduciário. Precedentes.

2. Nessas circunstâncias, não há obrigação do credor fiduciário de restituir ao devedor a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o montante do débito, não se configurando enriquecimento sem causa. Precedentes.

3. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora

Documento eletrônico VDA55551687 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 31/03/2026 14:45:19
Publicação no DJEN/CNJ de 07/04/2026. Código de Controle do Documento: 87cb0421-ff21-4442-85fc-8afda7cfe6eb

RECURSO ESPECIAL Nº 2198371 - SP(2025/0053633-7)

RELATORA	**:**	**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE	:	HESA 83 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
		KÁTIA ALESSANDRA MARSULO SOARES - SP163617
		CLAUDIA RUSSI ALFINI - SP205578
		SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228
RECORRIDO	:	EDEN ABAD MARTINGO
RECORRIDO	:	MERCEDES CLABUCHAR MARTINGO
ADVOGADOS	:	FELIPE CALIL DIAS - SP249718
		SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À RESTITUIÇÃO DE DIFERENÇA. RECURSO PROVIDO.
1. Frustrado o segundo leilão extrajudicial previsto no art. 27 da Lei 9.514/1997, a dívida se extingue compulsoriamente, as partes ficam exoneradas de suas obrigações e a propriedade se consolida em favor do credor fiduciário. Precedentes.
2. Nessas circunstâncias, não há obrigação do credor fiduciário de restituir ao devedor a diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o montante do débito, não se configurando enriquecimento sem causa. Precedentes.
3. Recurso especial provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas “a” e “c” do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por HESA 83 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. contra acórdão assim ementado (fl. 50):

> Incidente de desconsideração da personalidade jurídica. Acolhimento do pedido para o alcance de bens da empresa pertencente ao devedor. Imóvel marcado por cláusula de alienação fiduciária. Observância ao procedimento previsto no art. 27 da Lei nº 9.514/97. Não sendo o bem arrematado em segundo leilão, cabe ao credor restituir ao devedor montante correspondente à diferença que exceder o valor da dívida pendente, tomando-se por base o valor da avaliação. Decisão reformada. Recurso provido.

Os embargos de declaração opostos por Eden Abad Martingo e Mercedes Clabuchar Martingo foram rejeitados (fls. 64-68).

Documento eletrônico VDA55187077 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/03/2026 09:24:40
Código de Controle do Documento: 5e2e5d16-adc0-4015-9fc2-6e31601bf654

Nas razões do recurso especial (fls. 71-99), a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 27, § 4º e § 5º, da Lei 9.514/1997, e o art. 485, VI, do Código de Processo Civil.

Sustenta que a interpretação correta do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/1997 alcança a hipótese em que ambos os leilões se frustrem sem qualquer lance, hipótese em que a dívida se extingue e o credor fica exonerado da obrigação de entregar importância que sobejar, porque não há sobejo.

Defende que houve negativa de vigência do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/1997, porque o acórdão recorrido impôs devolução de valores mesmo sem arrematação, em confronto com a orientação do Superior Tribunal de Justiça.

Afirma a ilegitimidade ativa dos recorridos, com base no art. 485, VI, do Código de Processo Civil, e no art. 27, § 4º, da Lei 9.514/1997, porque eventual importância que sobejar caberia ao devedor fiduciante, e não aos terceiros exequentes que não possuem relação contratual com a credora fiduciária.

Registra, ainda, que o recurso também aponta divergência jurisprudencial, quanto à interpretação do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/1997, sobre a inexistência de obrigação de restituição quando os leilões são negativos e o imóvel é consolidado em nome do credor.

Decorreu o prazo sem apresentação de contrarrazões (fl. 143).

É o relatório.

VOTO

Originariamente, Eden Abad Martingo e Mercedes Clabuchar Martingo propuseram ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança contra Alexandre Silva Chagas e outros, visando a desocupação do imóvel e o recebimento dos alugueres em atraso. A sentença foi de procedência, com condenação do réu ao pagamento dos encargos da locação, custas e sucumbência.

No cumprimento de sentença, instaurou-se incidente de desconsideração inversa da personalidade jurídica de Yellow Gold Comercial Ltda., com arresto dos direitos sobre imóvel dado em garantia fiduciária, e intimação da credora fiduciária HESA 83 – Investimentos Imobiliários Ltda. A credora informou consolidação da propriedade em 8/5/2023 e a realização de leilões em 12 e 19/6/2023, ambos sem interessados, sustentando a inaplicabilidade de devolução de valores com base no art. 27, § 5º, da Lei 9.514/1997.

O Tribunal de origem, por seu turno, deu provimento ao agravo de instrumento, reformou a decisão interlocutória e determinou a restituição da diferença entre o valor de avaliação do bem, segundo os parâmetros do segundo leilão, e o valor do débito, ambos atualizados, por vedação ao enriquecimento sem causa e por inaplicabilidade do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/1997 quando não houve qualquer lance, exaurindo a justificativa na leitura de que, se houvesse lance superior ao débito, o

Documento eletrônico VDA55187077 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/03/2026 09:24:40
Código de Controle do Documento: 5e2e5d16-adc0-4015-9fc2-6e31601bf654

credor teria de devolver a diferença, e não pode se beneficiar mais na hipótese de ausência de interessados do que na hipótese de excussão exitosa.

Os embargos de declaração foram rejeitados, assentando-se a inexistência de omissão e a orientação de que eventuais embaraços seriam resolvidos no cumprimento de sentença.

O recurso merece prosperar.

É sabido que, frustrados os leilões, a adjudicação do imóvel pelo credor extingue a dívida sem obrigação de restituir valores excedentes.

Aliás, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se "no sentido de que a alienação fiduciária é garantia que outorga ao credor fiduciário a propriedade resolúvel da coisa dada em garantia, ao passo que o devedor fiduciante detém apenas a sua posse direta" (AgInt no AREsp n. 2.775.902/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/6/2025, DJEN de 24/6/2025).

Ora, a adjudicação do bem pelo credor fiduciário não confere ao devedor o direito de pleitear a devolução da diferença entre o valor da avaliação e o montante da dívida. Afinal, inexitoso o segundo leilão do imóvel, a dívida é obrigatoriamente extinta e os contratantes são exonerados das suas obrigações, ficando o imóvel com o credor fiduciário (REsp n. 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/10/2018, DJe de 26/10/2018).

O acórdão recorrido, portanto, encontra-se discrepante da jurisprudência desta Corte. Efetivamente houve violação ao que reza o art. 27, parágrafo 5º, da Lei 9.514/97.

Veja-se, em casos similares:

> PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES EXTRAJUDICIAIS FRUSTRADOS. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO. ART. 27, §§ 4º E 5º, DA LEI N. 9.514/1997. EXTINÇÃO COMPULSÓRIA DA DÍVIDA. EXONERAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES RECÍPROCAS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO À RESTITUIÇÃO DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR DO IMÓVEL E O MONTANTE DO DÉBITO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. NÃO CONFIGURAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 83/STJ.
> 1. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou-se no sentido de que, frustrados os dois leilões extrajudiciais previstos no art. 27 da Lei n. 9.514/1997, a dívida é compulsoriamente extinta, ficando as partes exoneradas de suas obrigações contratuais, com a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.
> 2. Nessa hipótese, inexiste direito do devedor fiduciante à devolução da diferença entre o valor do imóvel e o montante da dívida, ainda que o bem venha a ser posteriormente alienado pelo credor por quantia superior, porquanto o art. 27, §§ 4º e 5º, da Lei n. 9.514/1997 o exime de tal obrigação.
> 3. A adjudicação do bem pelo credor não caracteriza enriquecimento sem causa, mas consequência legal da execução da garantia fiduciária.
> 4. Incidência d a Súmula n. 83/STJ. Recurso especial não conhecido.
> (REsp n. 2.099.089/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025.)

Documento eletrônico VDA55187077 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/03/2026 09:24:40
Código de Controle do Documento: 5e2e5d16-adc0-4015-9fc2-6e31601bf654

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. LEILÕES FRUSTRADOS. EXTINÇÃO DA DÍVIDA. RESSARCIMENTO DE VALORES.
INCABÍVEL. RECURSO PROVIDO.
I. CASO EM EXAME
1. Recurso especial interposto por instituição financeira contra acórdão do Tribunal de Justiça que determinou a restituição de valores ao devedor após a venda de imóvel em leilão por valor superior à dívida.
2. Fato relevante. O devedor contraiu financiamento com garantia de alienação fiduciária e, após inadimplência, o imóvel foi consolidado em favor do credor. Os dois primeiros leilões foram frustrados, mas um terceiro leilão resultou na venda do imóvel por valor superior à dívida.
3. As decisões anteriores. O Tribunal de origem manteve a sentença que obrigava a instituição financeira a devolver ao devedor a diferença entre o valor da venda e o montante da dívida.
II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO
4. A questão em discussão consiste em saber se, após a frustração dos dois primeiros leilões, a subsequente venda do imóvel por valor superior à dívida confere ao devedor o direito de receber a diferença entre o valor obtido na venda e o montante da dívida.
5. A dívida é extinta e o credor fiduciário está exonerado da obrigação de restituir qualquer diferença ao devedor, conforme o art. 27, § 5º, da Lei n. 9.514/1997.
III. RAZÕES DE DECIDIR
6. A jurisprudência do STJ estabelece que, frustrado o segundo leilão, a dívida é compulsoriamente extinta, exonerando as partes de suas obrigações, e o credor fiduciário não é obrigado a devolver qualquer diferença ao devedor.
7. A decisão do Tribunal de origem diverge do entendimento consolidado pelo STJ, que considera a extinção da dívida e a exoneração do credor após a frustração dos leilões.
IV. DISPOSITIVO E TESE
8. Recurso provido para reformar o acórdão recorrido, julgando improcedentes os pedidos da inicial e invertendo os ônus de sucumbência.
Tese de julgamento: "1. Frustrado o segundo leilão do imóvel, a dívida é compulsoriamente extinta e o credor fiduciário é exonerado da obrigação de restituir qualquer diferença ao devedor. 2. Após a adjudicação do bem pelo credor, a subsequente alienação do imóvel não confere ao devedor o direito de pleitear a devolução da diferença entre o valor obtido na venda e o montante da dívida".
Dispositivos relevantes citados: Lei n. 9.514/1997, art. 27, §§ 4º e 5º.
Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.654.112/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23.10.2018; STJ, AgInt no AREsp n. 2.441.790/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 8.4.2024; STJ, AgInt no AREsp n. 2.542.839/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13.5.2024.
(REsp n. 1.999.675/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 17/3/2025, DJEN de 21/3/2025.)

Em face do exposto, conheço e dou provimento ao recurso especial de modo a, reformando o acórdão recorrido, declarar, uma vez frustrado o segundo leilão, compulsoriamente extinta a dívida e exoneradas as partes contratantes de suas obrigações, perdurando o imóvel com o credor fiduciário.

É como voto.

Documento eletrônico VDA55187077 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MARIA ISABEL DINIZ GALLOTTI RODRIGUES Assinado em: 23/03/2026 09:24:40
Código de Controle do Documento: 5e2e5d16-adc0-4015-9fc2-6e31601bf654

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.198.371 / SP

Número Registro: 2025/0053633-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
00054700920228260562 00133338920178260562 10213027520168260562 133338920178260562
20828374420248260000 21754410520168260000 54700920228260562
54700920228260562001333338920178260562

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	HESA 83 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
ADVOGADOS	:	JÚLIO NICOLAU FILHO - SP105694
		KÁTIA ALESSANDRA MARSULO SOARES - SP163617
		SEMIRA LAIS HANASHIRO - SP346228
		CLAUDIA RUSSI ALFINI - SP205578
RECORRIDO	:	EDEN ABAD MARTINGO
RECORRIDO	:	MERCEDES CLABUCHAR MARTINGO
ADVOGADOS	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M
		FELIPE CALIL DIAS - SP249718

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Documento eletrônico VDA55529043 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 01:00:34
Código de Controle do Documento: 8b36cf0d-ea86-4763-abf9-4c1d6d5a3f74

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG), João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026

Documento eletrônico VDA55529043 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 31/03/2026 01:00:34
Código de Controle do Documento: 8b36cf0d-ea86-4763-abf9-4c1d6d5a3f74